

INDICATORI URBANISTICI

conf. P.U.D.

POT maxim admis 40%
CUT maxim admis 2,00
RH S+P+3E+E4R
Hmax. 17,00m

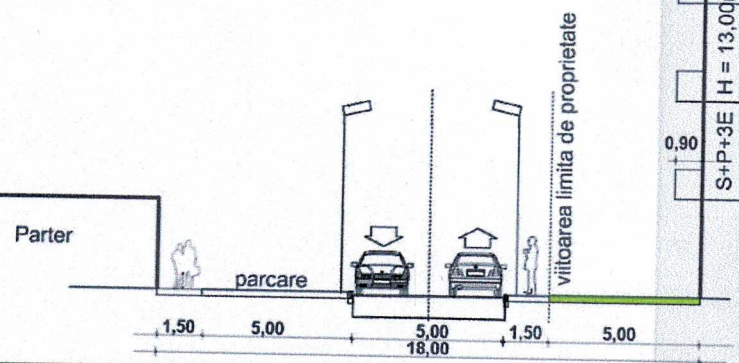
Notă: Se admite depășirea cu maxim două niveluri numai cu condiția ca acestea să fie retrase în interiorul unui arc de cerc și a tangentei la acesta, la 45 gr.

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA - 3624,0mp

	PREVEDERI REGLEMENTARI PUZ SECT. 6 UTR L3a	EXISTENT	PROPOS	TOTAL EXISTENT + PROPOS
Suprafata construita (SC)		0,0	1450,00	1450,00
Suprafata desfasurata (SD)		0,0	6790,0mp	6790,0mp
P.O.T. maxim	40,0%	0,0%	40,01%	40,01%
C.U.T. maxim	2,00	0,0	1,88	1,88
RH maxim	S+P+3E+E4R	-	S+P+3E+E4R	S+P+3E+E4R
H atic			16,00m	16,00m
H maxim			17,00m	17,00m
Spatii verzi pe sol natural (%)	20%	76,12%	24,50%	24,50%
Spatii verzi pe sol natural (mp)		2758,56mp	887,96mp	887,96mp
S.sp. verde peste subsol cu grosime a solului de 2,00m de pamant			8,36% - 303,04mp	8,36% - 303,04mp
Suprafata totala spatii verzi	30%	-	32,86% - 1191,00mp	32,86% - 1191,00mp
Nr. locuri de parcare estimate		-	79	79
S teren afectat de drum			253,0mp - 6,98%	253,0mp - 6,98%
S teren drum beton	23,88%	67,44mp		
S teren ramas dupa afectare		798,00mp		
S circulatii auto/ pietonale			3371,00mp - 93,02%	3371,00mp - 93,02%
			730,00mp - 20,15%	730,00mp - 20,15%

Total nr. apartamente = 77 cu suprafata < 100mp
Nr. locuri de parcare necesare = 77
Nr. locuri de parcare disponibile = 79: 59 locuri de parcare in subsol
20 locuri de parcare la parterul blocului

Profil transversal A-A - Str. categoria A IV-a
- profil propus conf. PUZ Coordonator Sector 6 si HCGMB66/2006



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

- CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
IULIU MANIU NR. 71B, IE 243849 -

Proprietar: S.C. DDV RESIDENTIAL DEVELOPMENTS S.R.L.
S. teren din acte = 3702,0 mp
S. teren din măsurători lot 1 = 3624mp
S. teren din măsurători lot 2 = 78mp

- LEGENDA**
- Limita P.U.D.
 - FUNCTIUNI EXISTENTE**
 - Locuinte colective
 - Invatamant
 - Spatiu verde
 - Parcare
 - CIRCULATII**
 - Circulatii carosabile majore
 - Circulatii carosabile secundare
 - Circulatii pietonale
 - PROPUERI REGLEMENTARI**
 - Edificabil maxim de implementare a constructiei propuse
 - Locuinte colective
 - Spatiu verde pe sol natural
 - Spatiu verde peste subsol cu grosime a solului de 2,00m de pamant
 - Retrageri minime fata de limita de proprietate
 - Acces auto/ pietonal
 - Teren rezervat in eventuala extindere a profilului stradal conf. PUZ coordonator S. 6
 - Circulatie auto propusa
 - Balcoane/ console la etaj curent
 - Contur subsol

LEGENDA

- Teren in plus intre gard/cadastru + bordura/cadastru zona dreapta ~50mp
- Suprapunere cu strada 87mp
- Suprapunere cu Scoala/Politie 78mp
- Bordura / limita strada
- zona betonata
- Bloc
- Cadastru avizat
- Zona suprapunere
- Teren Viran ~380mp
- Pond
- Canale
- Lampadar
- cota teren
- Punct de inflectiune imobil
- drum asfalt

retragere trasa atradala conform reglementarilor urbanistice

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterale D(i,i+1)
1000	326456.332	580782.310	9.897
1008	326456.157	580781.122	5.510
1007	326471.125	580778.738	6.016
1006	326472.697	580772.931	38.062
1005	326469.582	580774.997	16.850
1004	326460.114	580721.083	40.543
1003	326425.743	580699.580	3.576
10	326423.712	580702.523	30.234
1002	326407.791	580728.578	17.525
11	326398.595	580743.497	22.726
12	326417.962	580755.388	0.259
13	326418.087	580755.161	0.279
14	326418.326	580755.304	3.543
15	326416.624	580758.411	46.345

S=3624mp P=241.645m

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterale D(i,i+1)
2	326460.11	580721.08	16.84
3	326469.58	580735.00	38.06
4	326472.70	580772.93	6.02
5	326471.13	580778.74	5.51
6	326466.14	580781.12	9.90
7	326456.33	580782.31	2.44
20	326454.24	580781.05	11.59
21	326455.75	580779.66	1.82
22	326467.13	580778.50	1.82
23	326467.77	580776.82	33.60
24	326467.21	580743.22	25.23
25	326457.97	580719.74	2.52

S=253mp P=155.36m

Proiectant General:	S.C. SDH Architecture S.R.L. str. Temisana nr.19, Bucuresti 140/3174/2008 - CUI 23353656 tel: 0744838406	Beneficiar: S.C. DDV RESIDENTIAL DEVELOPMENTS S.R.L.	Denumire proiect: PUD CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE B-DUL IULIU MANIU NR. 71B	PR. NR. U15/2025
Specialitatea	URBANISM	Scara	1/ 500	REGLEMENTARI URBANISTICE
Sef proiect	Urb. D. GLINISCHI	Faza PUD		PI.04
Proiectat	Urb. D. GLINISCHI			

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

- CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE

IULIU MANIU NR. 71B, IE 243849 -

Proprietar: S.C. DDV RESIDENTIAL DEVELOPMENTS S.R.L.
 S. teren din acte = 3702,0 mp
 S. teren din măsurători lot 1 = 3624mp
 S. teren din măsurători lot 2 = 78mp



Proiectant General: S.C. SDH Architecture S.R.L. str. Temisana nr.19, Bucuresti J40/3174/2008 - CUI 23353656 tel: 0744838406		S.C. DDV RESIDENTIAL DEVELOPMENTS S.R.L.	
Specialitatea		URBANISM	
Sef proiect		Urb. D. GLINISCHI	
Proiectat		Urb. D. GLINISCHI	
Denumire proiect:		PUD	
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE		B-DUL IULIU MANIU NR. 71B	
Scara		ILUSTRAREA DE TEMA	
Faza PUD		VOLUMETRIE	
		PI.08	

PR. NR.
U15/2025

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

***PUD CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU
REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+3E+E4R***

**ADRESA: B-DUL IULIU MANIU NR. 71B,
NR. CADASTRAL 243849, SECTOR 6**

BENEFICIAR: S.C. DDV RESIDENTIAL DEVELOPMENTS S.R.L.

PROIECTANT GENERAL:

SC BRICK ART ARCHITECTURE SRL cu sediul în Aleea Baiculești

nr. 4, bloc 17, Sc.1, etj 3, ap. 8, camera 1 sector 1

PROIECTANT DE SPECIALITATE faza P.U.D.:

S.C. SDH ARCHITECTURE S.R.L. cu sediul în

strada Temișana nr. 19 sector 1

MEMORIU GENERAL

PUD **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE** **CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+3E+E4R**

Scop

Documentația elaborată își propune amenajarea urbanistică în faza de Plan Urbanistic de Detaliu a terenului aparținând societății DDV RESIDENTIAL DEVELOPMENTS SRL.

Locația supusă studiului prin prezenta documentație constituie o zonă structurată în care s-au demolat și s-au construit de-a lungul timpului diferite clădiri.

Prin documentația de față s-a urmărit aprofundarea elementelor generale de reglementare și a cerințelor definite prin Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016, referitor în special la rolul funcțional al amplasamentului, în vederea pregătirii procesului investițional în zona respectivă.

Obiective

Pentru atingerea scopului anunțat anterior, obiectivele studiului s-au orientat către propunerea unui regulament de urbanism (al lotului);

Strategii

Strategiile prin care acest studiu va urmări atingerea obiectivelor menționate mai sus sunt următoarele :

- armonizarea cu Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016,
- integrarea volumetrică, funcțională și estetică, precum și asigurarea coeziunii necesare conlucrării terenului proiectat cu terenurile adiacente.
- dezvoltarea unor funcțiuni compatibile cu potențialul statut al zonei și cu condițiile pe piața imobiliară în momentul actual și în perspectivă.
- Aducerea la zi a suportului topografic- cadastral ;

SURSE DOCUMENTARE

DATELE CONTINUTE ÎN PIESELE SCRISE ȘI DESENATE ALE PLANUL URBANISTIC ZONAL APROBAT CU HCGMB NR. 278/2013, CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE APROBATE CU HCGMB NR. 293/2013 ȘI HCGMB NR. 2/2016

DATE LEGATE DE RIDICĂRI TOPOGRAFICE

DATE DE PE TEREN

- La elaborarea prezentei documentații s-a ținut cont de următoarele legi, normative și regulamente:
 - o **Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;**
 - o **HG 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism**

- OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții,
- Prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022
- Prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022

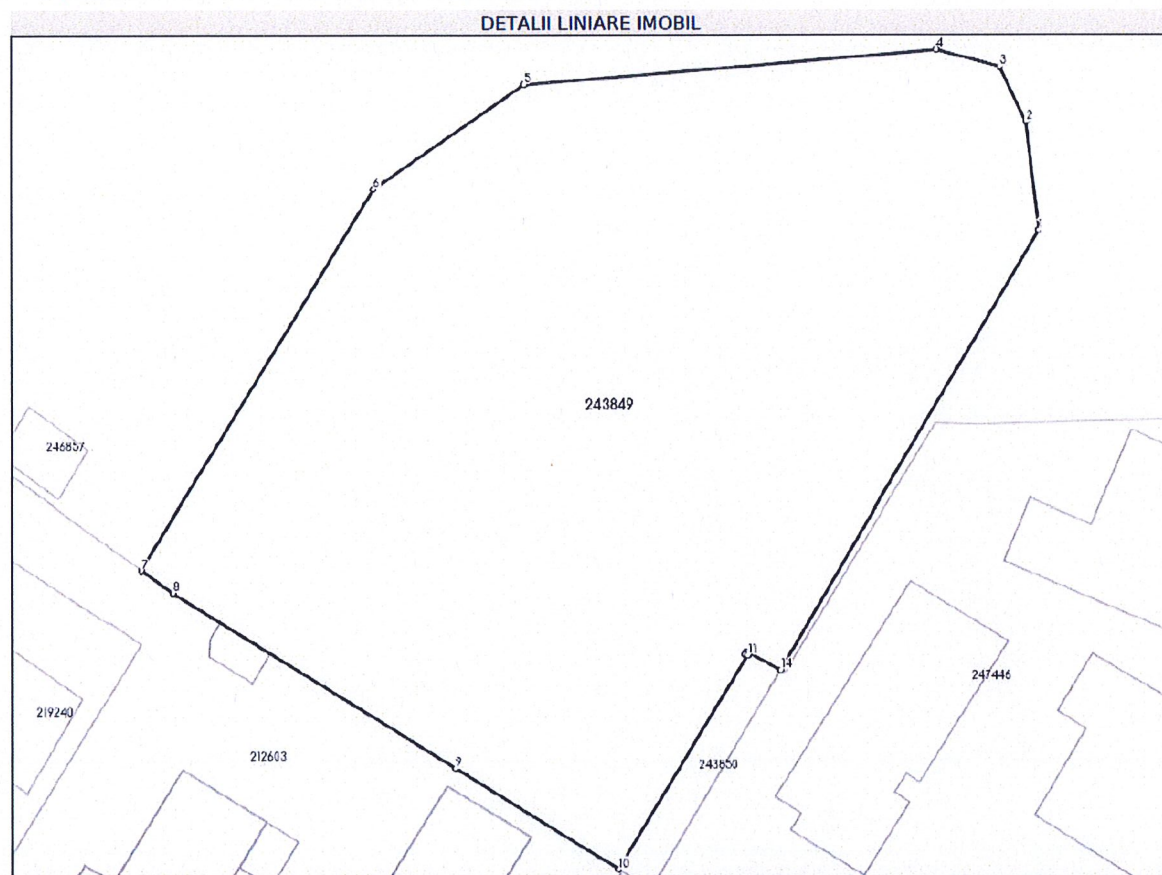
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Pentru această zonă se manifestă tendința de dezvoltare a locuințelor colective, îmbunătățirea zonei din punct de vedere a construcțiilor, a infrastructurii. În prezent terenul este neconstruit.

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
243849	3.624	teren intravilan împrejmuit conform PAD

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Se propun următoarele:

construire imobil locuințe colective, cu încadrare în prevederile Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016 și organizare lucrări de execuție.

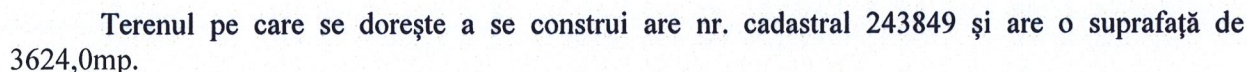
Va fi necesară bransarea la utilitățile existente pe stradă a clădirii propuse.

Apele pluviale ale incintei și zonelor pavate vor fi direcționate la o rețea locală de canalizare prevăzută cu un separator de hidrocarburi după care apele convenționale curate vor fi drenate la spațiul verde din apropiere.

Încălzirea se va realiza prin intermediul radiatoarelor electrice propuse. Întrucât nu este necesară climatizarea la nivel de spații locuite, temperatura de calcul este pentru a păstra spațiul la temperaturi pozitive pe timp friguros.

Terenul se află în planul doi de blocuri de la b-dul Iuliu Maniu.

S-a executat , aducerea la zi a suportului topografic- cadastral de către PFA Dumitrașcu Ionuț, ROBF -1600 Categoria A;



- la vest: învecinat cu **teren viran și cu strada Iedului.**
- la nord: învecinat cu strada Iedului;
- la sud: învecinat cu **Gradinița nr 195 și cu Școala generală “Ion Dumitriu”;**
- la est: învecinat cu **Str. Hanul Ancutei.**

INCADRARE IN ZONA:

Terenul este situat în Municipiul București, în vestul orașului, în apropierea grădiniței nr 195 și a școlii generale "Ion Dumitriu". Terenul se află în spatele primului front de blocuri de la b-dul Iuliu Maniu.

Zona studiată este structurată. În P.U.Z. Coordonator Sector 6 terenul se află în **L3a** – subzona locuințelor colective medii cu P+3E – P+4E, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate, în care POT maxim P+3-4E= 40%; CUT maxim = 2,0 pt. înălțimi P+4E;

Posibilități de depășire a C.U.T.:

- *proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri;*
- *în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.*

Starea fondului vegetal și a peisajului

Sub aspectul structurării vegetației în ansamblu, se poate spune că există un conglomerat vegetal, prezent în aliniere pe strazi și accentuat spre curțile private.

Amplasamentul prezintă un peisaj urban nu foarte aglomerat.

Probleme de mediu: Nu sunt aspecte relevante ale stării actuale a mediului. Este un mediu nepoluant, iar evoluția lui viitoare se va face în aceleași coordonate ca până acum.

Regim juridic

Zona studiată, în suprafața de 3702,0 mp, cf. acte de proprietate, aparține în prezent societății DDV RESIDENTIAL DEVELOPMENTS S.R.L. conform C.V.C. autentificat de notarul public Crișu Elena-Denisa sub nr. 1759/14.11.2007 – acesta a fost dezmembrat în 2 loturi identificate cu numerele cadastrale 243849 (S= 3624,0mp) și 243850 (S= 78,0mp) prin actul de dezmembrare nr. 2288/ 01.09.2022 de către notar public Maria Amalia Tudor.

În extrasul CF nr. Cerere 95370 din 09.09.2025 este notat Contractul de asociere în participațiune încheiat între SC DDV RESIDENTIAL DEVELOPMENTS SRL și ILIOARA PREJECT SRL, având ca obiect edificarea imobilului pe terenul IE 243849.

Circulații

Terenul se află în zona vest a municipiului aflându-se în spatele primului front de blocuri de pe B-dul Iuliu Maniu. Accesul auto și pietonal principal în arealul studiat în documentația PUD, se face direct din drumul public aflat în vest-nord și estul terenului cu un profil actual de aproximativ 6,00 - 8,00m.

Cea mai apropiată stație de transport public se află în dreptul terenului pe B-dul Iuliu Maniu, care este deservită de linii de transport în comun.

Echiparea edilitară a zonei studiate

Zona este echipată cu rețele edilitare de apa-canal, electrice, gaze naturale, telecomunicații, conform documentațiilor de specialitate anexate. Clădirea propusă se va racorda la rețelele aflate pe B-dul Iuliu Maniu.

PROPUNERI URBANISTICE

Prin Planul Urbanistic de Detaliu atașat la dosar se prevede reglementarea procentului de ocupare a terenului în suprafață de 3624,0 mp cf. acte de proprietate. Se solicită construire imobil locuințe colective cu $RH = S+P+3E+E4R$.

Clădirea propusă va respecta prevederile urbanistice existente, respectiv se va încadra cu suprafețele construite rezultate în POT-ul maxim și CUT-ul maxim și regim de înălțime maxim prevăzute în PUZ Coordonator Sector 6, documentație în vigoare care reglementează zona.

Cea mai mare parte a terenului se încadrează, în funcțiunile admise în unitatea de referință L3a, existând astfel compatibilitate funcțională cu vecinătatea din sud.

Se vor respecta prevederile din planșa anexă a avizului Comisiei tehnice de Circulații din cadrul P.M.B., parte componentă a viitorului PUD:

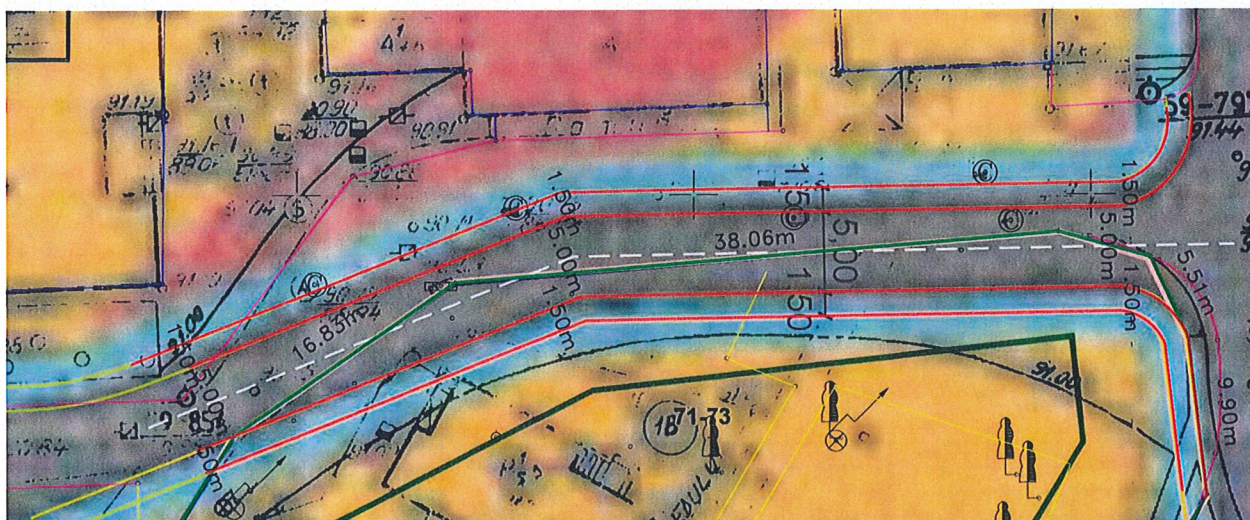
- Autoturismele vor fi parcate obligatoriu în incintă, în parările amenajate la sol și subsol, calculul parcarilor s-a făcut conform H.C.G.M.B. 66/ 2006. Număr locuri de parcare disponibile 79 – 59 locuri de parcare în subsol și 20 locuri de parcare la parterul blocului raportate la 77 de apartamente cu suprafața < 100mp.
- Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din drumul de acces.

Terenul este afectat de circulațiile propuse a se moderniza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Au fost propuse următoarele:

1. din planșa de Reglementări reiese faptul că: Prospectul propus prin P.U.Z. al străzii aflat în partea nordică va avea o lățime de 8,00m compus dintr-un carosabil de 5,0m lățime, trotuare de 1,50m pe fiecare sens , și o parcare publică amenajată pe partea cu blocurile cele mai înalte. – a se vedea planșa 04- Reglementari Urbanistice.
2. Se va alocă o suprafață de ~ 253mp – 6,98% pentru cauză de utilitate publică conform pichetării topografice întocmit de ing. Dumitrașcu Boudewijn Ionuț, persoană fizică autorizată A.N.C.P.I., autorizația seria RO-B-F-1600.

extras PUZ sector 6



Apele pluviale vor fi captate și evacuate de pe clădire prin jgheaburi și burlane racordate la o rețea pluvială din incintă; prin pante longitudinale și transversale apele sunt conduse în puncte de minim în care se vor realiza guri de scurgere și rigole dreptunghiulare acoperite cu grătar metalic racordate la rețeaua de canalizare din zonă.

ELEMENTE DE REGULAMENT

Elemente de trasare a clădirii propuse:

față de limita de proprietate din nord clădirea propusă se va retrage la o distanță de 6,50m, iar a balcoanelor/ consolelor a etajelor curente la 5,00m ;

față de limita de proprietate din vest clădirea propusă se va retrage la o distanță de 6,50m, iar a balcoanelor/ consolelor a etajelor curente la 5,00m ;

față de limita de proprietate din sud clădirea propusă se va retrage la o distanță de 6,50m, iar a balcoanelor/ consolelor a etajelor curente la 5,00m ;

față de limita de proprietate din est, clădirea propusă se va retrage la o distanță de minim 6,50m, iar a balcoanelor/ consolelor a etajelor curente la minim 5,00m ;

Circulații propuse:

Accesul auto și pietonal se va realiza ca și acum, din drumul de trecere aflat în nord.

Parcarea autovehiculelor se va realiza cu respectarea HCGMB 66/2006, astfel:

Nr. Locuri de parcare necesare = 77

Nr. Locuri de parcare disponibile = 79 din care 59 loc. de parcare în subsol pe terenul

IE243849

20 loc. de parcare la parterul blocului pe terenul

IE243849

Se propun următoarele :

REGLEMENTARI URBANISTICE CONFORM PUD

UTR L3a – indicatori urbanistici

POT maxim admis 40% , maxim propus 40,01%

CUT propus admis 2,00 , minim propus 1,88

RH S+P+3E+E4R

H maxim la atic = 16,00m

Funcțiunea propusă: locuințe colective

S construită totală = 1450,0mp

S desfășurată = 6790,0mp

H maxim = 17,00m

POT propus minim = 40,00%

CUT propus minim = 2,00

BILANT TERITORIAL PE PARCELA STUDIATA - 3624,0mp				
	PREVEDERI REGLEMENTARI PUZ SECT. 6 UTR L3a	EXISTENT	PROPUS	TOTAL EXISTENT + PROPUS
Suprafata construita (SC)		0,0	1450,00	1450,00
Suprafata desfasurata (SD)		0,0	6790,0mp	6790,0mp
P.O.T. maxim	40,0%	0,0%	40,01%	40,01%
C.U.T. maxim	2,00	0,0	1,88	1,88
RH maxim	S+P+3E+E4R	-	S+P+3E+E4R	S+P+3E+E4R
H atic			16,00m	16,00m
H maxim			17,00m	17,00m
Spații verzi pe sol natural (%)	20%	76,12%	24,50%	24,50%
Spații verzi pe sol natural (mp)		2758,56mp	887,96mp	887,96mp
S.sp. verde peste subsol cu grosime a solului de 2,00m de pamânt			8,36% - 303,04mp	8,36% - 303,04mp
Suprafata totala spatii verzi	30%	-	32,86% - 1191,00mp	32,86% - 1191,00mp
Nr. locuri de parcare estimate		-	79	79
S teren afectat de drum			253,0mp - 6,98%	253,0mp - 6,98%
S teren drum beton 23,88%		67,44mp 798,00mp		
S teren ramas dupa afectare			3371,00mp - 93,02%	3371,00mp - 93,02%
S circulații auto/ pietonale			730,00mp - 20,15%	730,00mp - 20,15%

INDICATORI URBANISTICI GENERALI CONFORM P.U.Z. coordonator Sector 6

POT maxim 40%

CUT maxim 2,0 pt. RH = P+4

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente, pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00m, continuat cu tangența sa la 45gr.

Echiparea tehnico- edilitara

Se va realiza prin racord la utilitățile existente în zonă, conform avizelor proprietarilor de rețele pe cheltuiala proprietarului.

Categorii de costuri si beneficii ale investiției

Imobilul propus se va realiza din inițiativa investitorului si costurile vor fi suportate exclusiv de către acesta.

Beneficiile inițiatorului vor proveni din exploatarea spațiilor în funcție de destinația lor, cât și prin închirierea spațiilor către diverși actori interesați.

Beneficiile financiare ale autorității publice locale vor proveni din creșterea taxelor aferente construcției și terenului.

Construcția propusă va avea următoarele încadrări:

- CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ NORMALĂ "C" – conform Regulamentului aprobat prin H.G.R. nr. 766/ 1997 (Anexa 3) și metodologiei specifice aprobată prin ordinul nr. 31/ N/1995 al MLPAT

- CLASA DE IMPORTANȚĂ III – potrivit Codului de proiectare seismică a construcțiile partea I, indicativ P100 – 1/2013
- GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC II – Cf. Normativul P 118/99
- CATEGORIA DE PERICOL LA INCENDIU: "C" – cf. Normativul P118 /99.

Perimetral clădirii propuse se vor realiza platforme din beton pentru circulația auto/ pietonală sau andocarea autovehiculelor, accesul auto în subsol, respectiv și spații verzi în proporție de minim 20% pe pământ natural și maxim 10% peste subsol

Deșeurile rezultate din operațiunile de amenajare și construcție cât și cele rezultate din întreținerea și exploatarea construcției vor fi transportate la groapa de gunoi de către o societate abilitată, cu care beneficiarul va deține relații contractuale pe perioada lucrărilor de construcție.

CONCLUZII:

Proiectul elaborat în faza P.U.D. prevede la cerințele beneficiarului construire imobil locuinte colective, cu încadrare în prevederile Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCGMB nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu HCGMB nr. 293/2013 și HCGMB nr. 2/2016 și organizare lucrări de execuție.

S-a analizat situația existentă privind zonificarea funcțională, regimul de înălțime, regimul juridic, prevederile zonei din P.U.Z. coordonator Sector 6 și s-au făcut propunerile în conformitate cu aceste analize.

Pentru realizarea celor enumerate mai sus se vor lua următoarele măsuri:

- avizarea PUD-ului de către Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism din cadrul Primăriei sector 6;
- respectarea în faza de proiectare a condițiilor impuse prin avize și acorduri.

Intocmit
urb. D. Glinischi



ROMÂNIA
SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 865/132 M din 23.08. 2024

ÎN SCOPUL: lucrări de construire imobil de locuințe colective S+P+5E+4Er, împrejmuire teren, utilități, amenajare spații verzi, alei auto și pietonale, anexe tehnice și organizare de șantier.

Ca urmare a Cererii adresate de **S.C. DDV RESIDENTIAL DEVELOPMENTS S.R.L.** reprezentată de _____ cu domiciliul / sediul în județul _____, municipiul / orașul / comuna **București**, satul / sectorul **5**, cod poștal _____, str. _____ nr. _____ bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____, telefon / fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. **52508** din **24.07.2024**,

pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în municipiul București, sectorul 6, cod poștal _____, b-dul **Iuliu Maniu** nr. **71B**, bloc _____, scara _____, etaj _____, ap. _____ sau identificat prin: planuri cadastrale anexate.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza P.U.Z. Coordonator Sector 6, aprobată cu H.C.G.M.B. nr. 278/2013, cu modificările și completările aprobate cu H.C.G.M.B. nr. 293/2013 și H.C.G.M.B. nr. 2/2016.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilan.

Conform Extrasului de Carte funciară nr. 70322/09.07.2024, S.C. DDV RESIDENTIAL DEVELOPMENTS S.R.L. deține lotul 1 - teren în suprafață de 3.624 mp, număr cadastral 243849, din imobilul pentru care se folosește nr. 71B pe b-dul Iuliu Maniu. Imobilul a fost intabulat în Cartea funciară nr. 243849 cu Încheierea nr. 97549/02.09.2022 (dezmembrare, cumpărare, notare avizare dezmembrare imobil în 2 loturi identificate cu numerele cadastrale 243849 și 243850). Accesul la imobilul identificat cu numărul cadastral 243849 se realizează din aleile auto și pietonale aferente ansamblurilor de locuințe din zonă - fac parte din categoria domeniu public al municipiului București administrat de A.D.P. D.U. Sector 6.

2. REGIMUL ECONOMIC

Existent: teren în suprafață de 3.624 mp.

Se solicită: lucrări de construire imobil de locuințe colective S+P+5E+4Er, împrejmuire teren, utilități, amenajare spații verzi, alei auto și pietonale, anexe tehnice și organizare de șantier.

Destinația: conform P.U.Z. Coordonator Sector 6 imobilul se află situat în zona L3a - subzona locuințelor colective medii cu P+3E - P+4E, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate. P.O.T. maxim P+3-4E = 40%; C.U.T. maxim = 2 mp ADC/mp teren.

Imobilul se află în zona fiscală B.

3. REGIMUL TEHNIC

Autorizația de construire se va emite în conformitate cu Legea nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare și a P.U.Z. Coordonator Sector 6.

Terenul este afectat de circulațiile propuse a se realiza prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, gradul de afectare urmând a fi stabilit prin avizul Comisiei Tehnice de Circulație - P.M.B., corelat cu studii topografice pentru delimitarea terenului.

Se permite executarea lucrărilor de construire a unui imobil de locuințe colective, amenajare incintă, alei auto și pietonale, anexe tehnice și amenajare spații verzi în baza elaborării și aprobării unui Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.) care va detalia cel puțin: modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, retragerile față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului, accesele auto și pietonale, conformarea arhitectural - volumetrică și conformarea spațiilor publice.

P.O.T. maxim P+3-4E = 40%; C.U.T. maxim = 2 mp ADC/mp teren.

Posibilități de depășire a C.U.T.:

- proprietarii parcelelor, care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, beneficiază de un spor al suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața de teren transferată spre domeniul public atunci când acest transfer este făcut pe bază de act notarial și fără despăgubiri din partea primăriei. Actul notarial va conține acordul proprietarului de a transfera terenul propus prin P.U.Z. în domeniul public fără a cere despăgubiri, cu condiția aprobării unui spor de depășire a suprafeței desfășurate admise egal cu o dată suprafața transferată în domeniul public.

Condiții de calcul a C.U.T.:

- C.U.T. în sensul prezentului regulament reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei, conform definiției din anexa 1;

- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, C.U.T. se calculează având la baza suprafața terenului înainte de a fi făcut transferul către domeniul public, doar dacă proprietarul, în baza unui act notarial, își dă acordul trecerii în domeniul public a suprafeței de teren afectate fără a cere despăgubiri;

- în cazul parcelelor din care prin P.U.Z. sunt propuse fragmente spre transfer către domeniul public, iar proprietarii parcelelor nu sunt de acord cu transferul terenului în domeniul public fără a cere despăgubiri, C.U.T. se calculează având la bază suprafața terenului rămas neafectat de obiectivele de utilitate publică.

La elaborarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se vor aplica prevederile H.C.L. Sector 6 nr. 134/2022 și H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022.

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.) se va întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire.

Nr. înreg. **52508** din **24.07.2024**

Construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+5E+4Er se va face în baza elaborării și aprobării unui **Plan urbanistic de detaliu (P.U.Z.)** aprobat de către autoritatea publică locală competentă, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul șef și aprobat de primarul general al municipiului București. Prin Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) se va reglementa regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioară ale parcelei, caracteristicile arhitecturale, materialele admise.

După aprobarea Planului urbanistic zonal, se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire. Se recomandă amenajarea, conform normativelor în vigoare, a unui spațiu tehnic (nișă) în interiorul construcțiilor, în vederea amplasării postului de transformare.

Lucrările de excavații cu adâncimi mai mari de 3,00 metri, măsurate de la suprafața terenului, situate în localități urbane vor respecta prevederile NP 120-2014.

Platformele organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoierului menajer (în cazul în care nu au fost prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii), suprafața de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia. Nu se recomandă proiectarea și amenajarea de platforme prea mari, care implică ocuparea unor suprafețe de teren cu alte destinații (spații verzi etc.) și care pot genera ușor disconfort și insalubritate. Platformele se vor amenaja la o distanță conform prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Realizarea construcției este condiționată de amenajarea unui **spațiu verde cu suprafața de cel puțin 30% din suprafața totală a parcelei afectată proiectului**, din care cel puțin 2/3 va fi la sol, iar restul va avea asigurată o grosime a solului care să permită dezvoltarea vegetației de talia arbuștilor și condiții de drenare a excesului de umiditate și de respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 304/2009 privind aprobarea Normelor de protecție a spațiilor verzi pe teritoriul municipiului București.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100,00 mp. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în compensare alți 10 arbori pe terenul propriu, iar în cazul în care nu există această posibilitate, plantarea se va executa pe o suprafață de teren indicată de către Administrația Lacuri Parcuri și Agreement București sau de Primăria Sectorului 6. Terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative va reprezenta cel puțin 50% din suprafața totală a terenului liber.

Se permite împrejmuirea terenului astfel:

- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri din care soclu opac de 0,40 metri, partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu;
- împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,50 metri, iar panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- se admite ca în noile grupări de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0,60 metri, dublat de un gard viu.

Împrejmuirea realizată pe viitoarele limite de proprietate va fi definitivă. În cazul în care împrejmuirea se va realiza pe zona afectată de circulațiile prevăzute prin P.U.Z. Coordonator Sector 6, atunci aceasta va avea caracter provizoriu și va fi dezafectată pe cheltuiala beneficiarului și fără a cere daune materiale și/sau morale emitentului autorizației de construire, în momentul aplicării reglementărilor de urbanism prevăzute în zonă.

Sistemul constructiv va respecta normele în vigoare. Scurgerea apelor pluviale și organizarea executării lucrărilor se vor realiza în incintă. Parcarea și gararea se vor realiza cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 66/2006, a H.C.L. Sector 6 nr. 157/2022 și în conformitate cu Art. 13[^]1 din Legea nr. 101/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor.

Execuția lucrărilor se va face cu respectarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 120/2010: executantul și beneficiarul lucrărilor au obligația de a asigura spălarea și curățarea vehiculelor și/sau a utilajelor înainte de ieșirea pe căile publice, prelate pentru transportul materialelor de construcții sau deșeuri provenite din construcții și desființări, să nu abandoneze sau să depoziteze deșeuri provenite din construcții și/sau demolări pe domeniul public sau privat.

● **Notă (1):** Conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare art. 11, alin. (7) Se pot executa fără autorizație de construire:

e) lucrări de bransamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă în zonă, cu acordul/autorizația administratorului drumului.

● **Notă (2):** Conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, pe lângă aplicarea cernitelor minime de performanță energetică a clădirilor noi/clădirilor existente supuse unor lucrări de renovare majoră (definită conform legii), în cadrul D.T.A.C. se va întocmi de către proiectant și integra un studiu privind fezabilitatea din punct de vedere tehnic, economic, funcțional și al mediului înconjurător a utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență energetică dacă acestea există.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: obținerea avizului de oportunitate (dacă este cazul), elaborarea documentației de urbanism și obținerea autorizației de construire.

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE ȘI
NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BUCUREȘTI
Aleea Lacul Morii nr. 1, sector 6, București

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții; extras de plan cadastral actualizat la zi; extras de carte funciară pentru informare actualizat la zi;
- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă - S.C. Apa Nova București S.A.

Alte avize / acorduri:

☒ canalizare - S.C. Apa Nova București S.A.

☒ aviz de conformitate

☒ alimentare cu energie electrică - S.C. Rețele Electrice Muntenia S.A.

☒ aviz Comisia Tehnică de Circulație – P.M.B.

☒ alimentare cu energie termică - C.M. Termoenergetica București S.A.

☒ aviz Brigada Rutieră

☒ gaze naturale - S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L.

☒ telefonizare - S.C. Orange România S.A.

☒ salubritate - operator autorizat

☐ transport urban

d.2. avize și acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu

☒ protecția civilă

☒ sănătatea populației

d.3. avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): ☒ certificat de numerotare (atribuire număr poștal);

d.4. studii de specialitate (1 exemplar original): ☒ P.U.D./P.U.Z. aprobat conform legislației în vigoare; ☒ raport de conformare NZEB; ☒ studiu geotehnic; ☒ studiu de însorire; ☒ referate de verificare; ☒ deviz general al lucrărilor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): aviz de conformitate, timbru de arhitectură, autorizație de construire.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

Cererea pentru prelungirea valabilității certificatului de urbanism se depune cu cel puțin 15 zile înainte de data expirării acestuia, conform normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,



SECRETAR GENERAL,

DEMIREL SPIRIDON

ARHITECT ȘEF,

ARH. MARCEL FLORENTIN BERA

Director gen. adj.: arh. Mihail Munteanu

Șef serviciu: ing. Adriana Gheorghe

Întocmit - 2 ex.: arh. Dimitrie Mitrache

Achitat taxa de 46,00 lei, conform Chitanței nr. 034859 din 24.07.2024
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de: 04.09.2024

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ din _____ 2024

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: _____
Achitat taxa de _____ lei, conform O.P./Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

Nr. înreg. 52508 din 24.07.2024

Cod verificare



100170296694

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 243849, UAT Bucuresti Sectorul 6 /
BUCUREȘTI, Loc. Bucuresti Sectorul 6, Bdul. Iuliu Maniu,
Nr. 71B

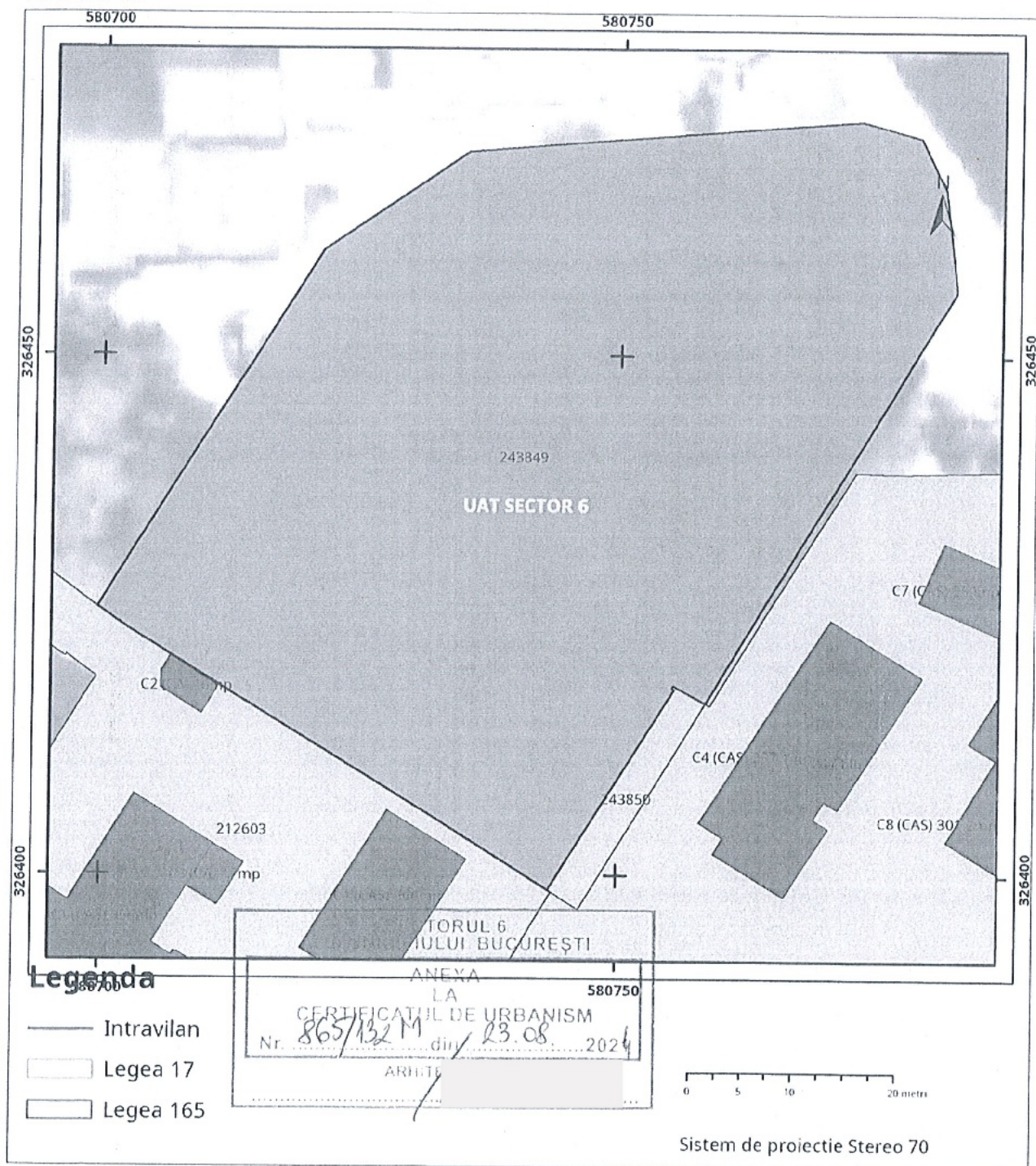
Nr.cerere	70319
Ziua	09
Luna	07
Anul	2024

Teren: 3.624 mp

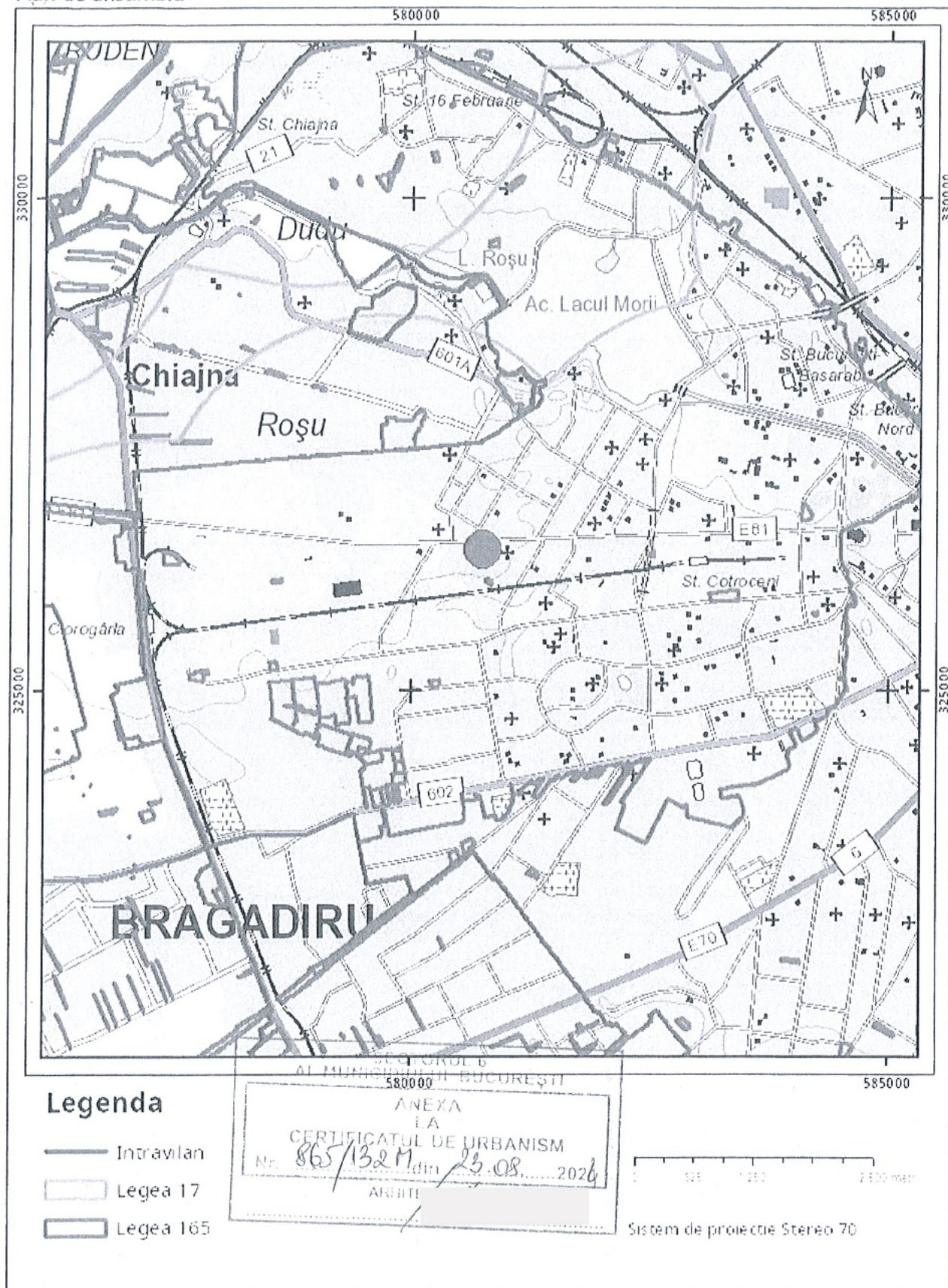
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 3624mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 27-07-2022
Data și ora generării: 09-07-2024 08:35

